



MAIRÓ ROSES

**OPORTUNITAT
ÚNICA AL COR DE
ROSES**

BIM IMMO



PRESENTACIÓ FINCA

CARRER D'EN MAIRÓ - RIERA GINJOLERS:

Conjunt de 4 finques situades al Carrer d'en Mairó números 25, 27, 29 i 31 de Roses. Total m2 actuals 625 m2, construïts 1.352 m2.

OPORTUNITAT

El conjunt de finques es troba en una zona de sòl Urbà consolidat , i permet una edificabilitat resultant segons ocupació, profunditat i nombre de plantes permeses (PB+3PP al front de la Riera Ginjolers i PB+2PP al front del carrer d'en Mairó).

Les disposicions comunes i normes generals de l'edificació: s'aplicaran les disposicions comunes i normes generals de l'edificació del vigent Pla general d'ordenació urbana de Roses.



UBICACIÓ: ROSES

- Carrer d'en Mairó, 25
- Carrer d'en Mairó 27
- Carrer d'en Mairó 29
- Carrer d'en Mairó 31



DESCRIPCIÓ FINCA:

Es presenta un conjunt excepcional format per quatre finques contigües situades al carrer Mairó, números 25, 27, 29 i 31, al centre de Roses. Una ubicació privilegiada, ideal per a projecte de nova promoció o rehabilitació integral.

- Carrer Mairó, 25 - 27: Habitatge amb pati i terrassa, amb locals comercials a la planta baixa.
- Carrer Mairó, 29: Edifici amb dos locals comercials a la planta baixa i dues plantes pis.
- Carrer Mairó, 31: Edifici amb local a la planta baixa, tres plantes pis i sotacobert.

El conjunt ofereix un ampli potencial per a inversors o promotors que vulguin desenvolupar un projecte al centre urbà, a pocs metres dels principals serveis i eixos comercials de Roses. A pocs metres de la platja.

Cal tenir en compte que la finca del carrer Mairó, 31 actualment no té la condició de solar i es troba en situació de fora d'ordenació (volum disconforme) a causa de les alineacions del sistema viari (porxo a planta baixa).

Per obtenir llicència de demolició i obra nova, serà necessari cedir i urbanitzar la part de la finca afectada per l'alineació a planta baixa.

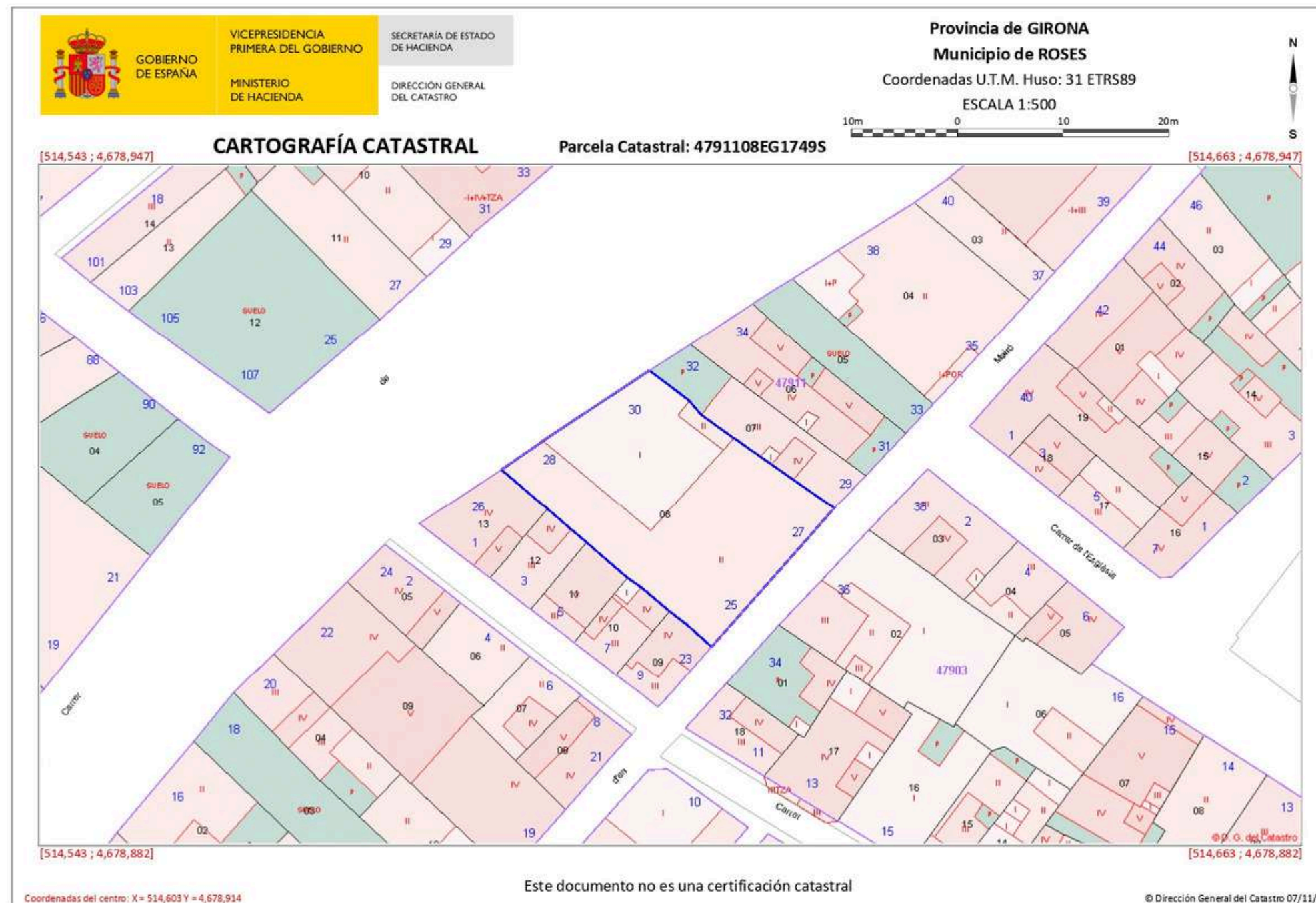
A continuació es presenta la consolidació de les dades cadastrals de les tres finques, amb l'objectiu de mostrar el potencial global del conjunt.

Tot seguit es detalla una taula resum amb les principals dades cadastrals de les finques situades als números 27, 29 i 31 del carrer Mairó.

Adreça (Referència Cadastral)	Ús Principal Actual	Superfície Construïda (m²)	Superfície Gràfica (Parcel·la) (m²)	Any de Construcció
C/ d'en Mairó 29 (4791107EG1749S)	Residencial	233	96	1900
C/ d'en Mairó 31 (4791106EG1749S)	Residencial	490	122	1942
C/ d'en Mairó 25 27 (4791108EG1749S)	Residencial	629	407	1900
TOTAL CONJUNT		1.352 m²	625 m²	

PLANOLS GENERALS

CARRER MAIRÓ 25 - 27 (4791108EG1749S0001WG):





GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4791108EG1749S0001WG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL D'EN MAIRO 27
17480 ROSES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 629 m2

Año construcción: 1900

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/01/01	274
OCIO HOSTEL	1/00/01	61
COMERCIO	1/00/02	85
COMERCIO	1/00/03	35
ALMACEN	1/00/04	174

PARCELA

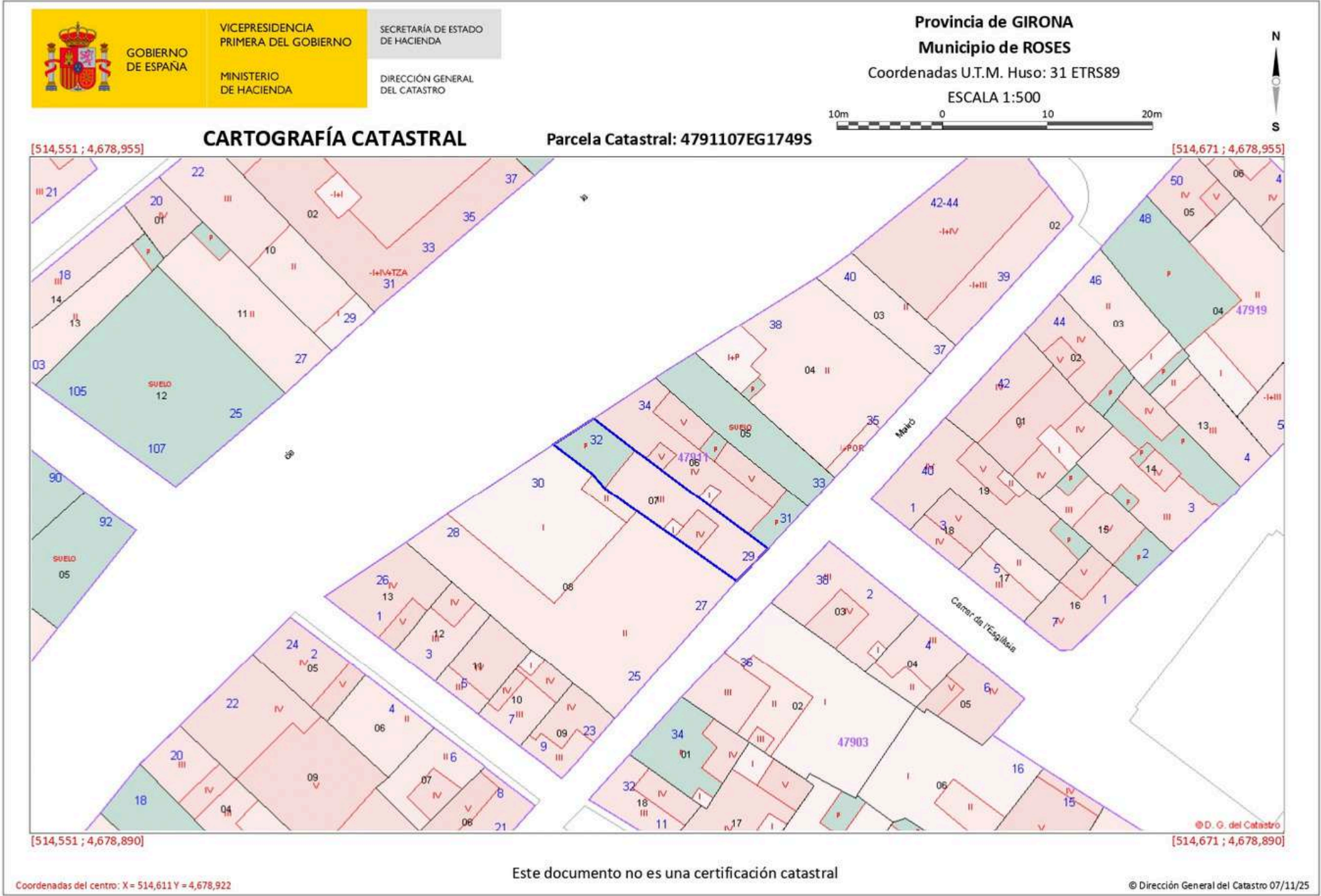
Superficie gráfica: 407 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



CARRER MAIRÓ 29 (4791107EG1749S0001HG):





GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4791107EG1749S0001HG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL D'EN MAIRO 29
17480 ROSES [GIRONA]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 233 m²
Año construcción: 1900

CONSTRUCCIÓN

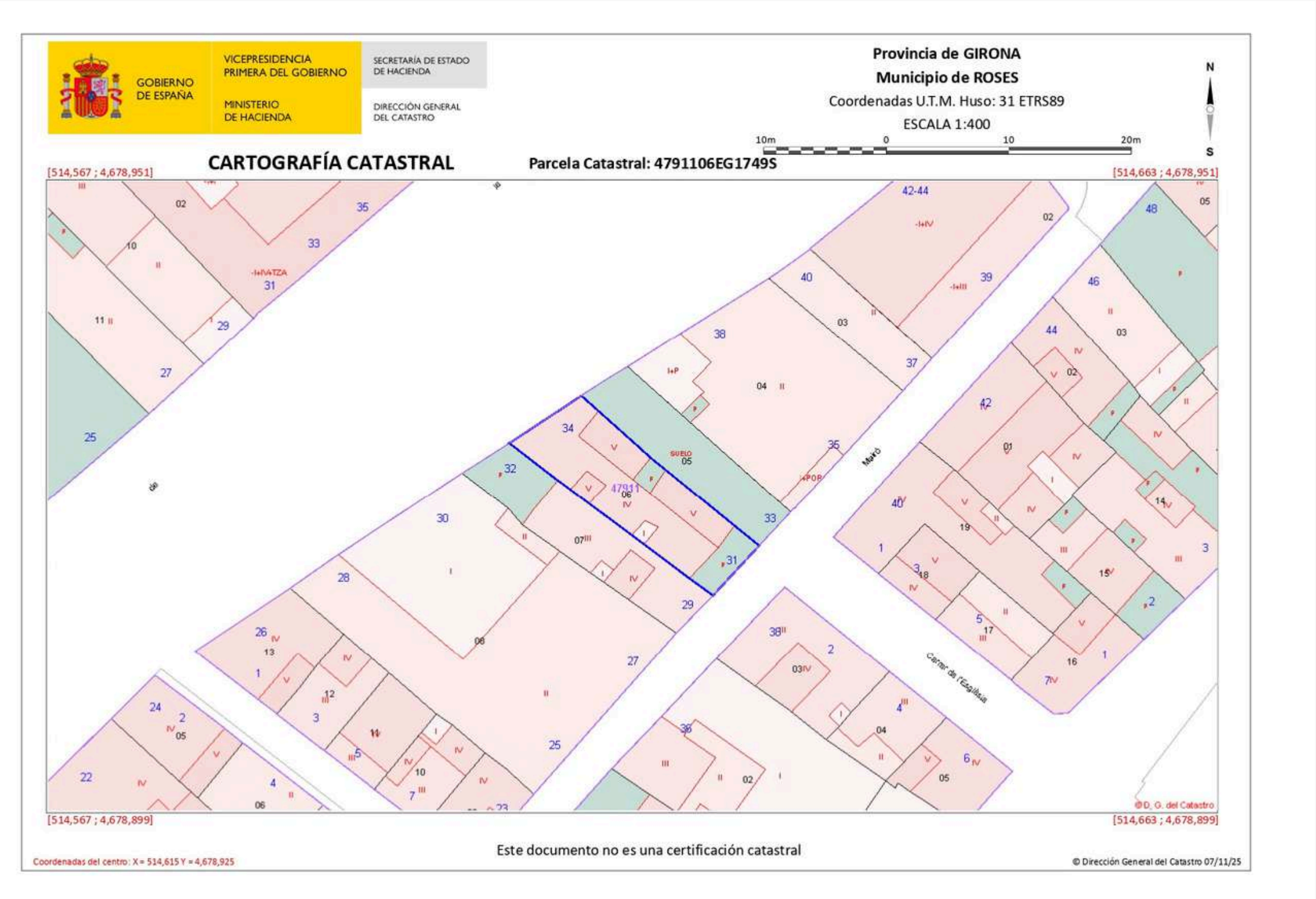
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1/00/01	82
COMERCIO	1/00/02	14
VIVIENDA	1/01/01	62
ALMACEN	1/01/01	9
VIVIENDA	1/02/02	66

PARCELA

Superficie gráfica: 96 m²
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



CARRER MAIRÓ 31 (4791106EG1749S0001UG):





GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4791106EG1749S0001UG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL D'EN MAIRO 31
17480 ROSES [GIRONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 490 m²

Año construcción: 1942

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1/00/01	24
COMERCIO	1/00/02	92
VIVIENDA	1/01/01	112
VIVIENDA	1/02/02	112
VIVIENDA	1/03/03	112
VIVIENDA	1/04/01	10
ALMACEN	1/04/04	28

PARCELA

Superficie gráfica: 122 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



SITUACIÓ URBANÍSTICA DETALLADA

Aquest conjunt de finques ofereix una oportunitat excel·lent per al desenvolupament d'un edifici plurifamiliar amb gran presència comercial en planta baixa, en una zona amb alta demanda residencial i bons indicadors de rendibilitat.

A continuació es presenta una síntesi clara i orientada a la viabilitat del projecte.

La normativa vigent prohibeix la creació de nous garatges en façana, fet que descarta l'ús del soterrani com a aparcament.



Planta Baixa: 550 m² de potencial comercial

La planta baixa, amb una superfície total de 630 m², es configura com un espai comercial molt atractiu:

- 550 m² destinats a locals comercials, amb possibilitat de dividir o mantenir-lo com una única gran superfície.
- 80 m² d'espais comuns, amb accessos amplis i ben resolts per donar servei a les plantes residencials superiors.

Plantes Primera i Segona: grans superfícies d'habitatge

Cada una d'aquestes plantes disposa de 630 m² distribuïts de manera òptima:

- 50 m² d'espais comuns per garantir accessos còmodes (escala i ascensor).
- 20 m² destinats a patis de ventilació i llum, assegurant ventilació creuada i qualitat d'habitatge.
- 560 m² de sostre residencial, que permeten desenvolupar fins a 7 habitatges per planta.

Les superfícies resultants permeten habitatges d'uns 80 m² construïts de mitjana, formats per tipologies àmplies i fàcilment comercialitzables, molt adequades per a mercat familiar o de segona residència.

Planta Tercera: habitatges amb més privacitat

Aquesta planta pateix una retirada obligada de 4 metres a la façana del carrer d'en Mairó, cosa que redueix la superfície a 520 m². Tot i així, conserva un aprofitament molt interessant:

- 50 m² d'espais comuns
- 20 m² de patis
- 450 m² de sostre residencial

Aquesta configuració permet desenvolupar 6 habitatges d'una superfície mitjana aproximada de 75 m² construïts, ideals per a clients que busquen més tranquil·litat i alçada, amb tipologies més exclusives.

Resum Global del Projecte

Locals comercials (Planta Baixa): 550 m² de superfície comercial.

Habitatges totals: 20 habitatges repartits en:

- Planta Primera: 7 habitatges
- Planta Segona: 7 habitatges
- Planta Tercera: 6 habitatges

Superfícies mitjanes construïdes

- Planta 1a i 2a: habitatges d'uns 80 m²
- Planta 3a: habitatges d'uns 75 m²

Una proposta equilibrada i d'alt valor afegit

Aquest aprofitament urbanístic permet desenvolupar un edifici amb:

- Un sòlid espai comercial en planta baixa, generador d'ingressos recurrents.
- Una oferta de 20 habitatges de dimensions òptimes, adaptats a la demanda actual.
- Una configuració racional, amb costos ajustats i un producte final fàcil de comercialitzar.

Usos Admesos a la Zona 2 (Casc Antic - Subzona R. Riera Ginjolars)

Aquests són els usos admesos per a la Zona 2 - R. Riera Ginjolars, segons els certificats urbanístics de l'Ajuntament de Roses:

Planta Baixa

Comercial , Restauració , Audiovisuals , Jocs i atraccions , Oficines , Sanitari , Socio-cultural , Docent , Administratiu , Tallers artesanals.

Comercial limitada la superfície de venda de productes alimentaris a 200 m². Sanitari excepte allotjament de malalts. Tallers artesanals amb límit de potència motriu de 5 kW i limitació de soroll.

Planta Pis

Residencial , Oficines , Sanitari , Socio-cultural , Docent , Administratiu

Residencial amb habitatges de més de 60 m² útils. Sanitari excepte allotjament de malalts.

PREU DE VENDA I PROCEDIMENT DE RESERVA

PREU: 2.200.000€

PROCEDIMENT DE RESERVA:

- Manifestació d'Interès (LOI): Procediment per rebre ofertes formals.
- Dipòsit de Reserva: 10%
- Termini per a la Formalització: Termini estimat per a la signatura del contracte d'arres o la compravenda davant notari 3 mesos.

CONTACTE:



DEMELZA GREGGORY COLEMAN / ASSESSORAMENT IMMOBILIARI

Carrer Riera Ginjolars 123 - 17480 Roses (Girona)

Mòbil. +34 693721853

Correu. demelza@bimconsultors.com

 www.bimimmo.com



XAVIER ABAD / ASSESSORAMENT IMMOBILIARI

Carrer Riera Ginjolars 123 - 17480 Roses (Girona)

Mòbil. +34 626717664

Correu. xavi@bimconsultors.com

 www.bimimmo.com